

Ora una breve intervista al dott. Stefanoni, che spieghiamo ai lettori essere un giovane dottore commercialista che ha contribuito attivamente, con l'avv. Mora del foro di Milano, in passato, alla chiusura di tre operazioni di assoluto livello in termini di complessità giuridico-tecnica e commerciale: la prima di queste ha portato a sbloccare una situazione incancrenita da anni dalle scartoffie burocratiche, relativamente al palazzo cielo terra dove oggi presenzia l'Hotel a cinque stelle lusso chiamato *Chateau Monfort* nel centro di Milano; la seconda circa un complesso immobiliare molto grande costituito da terreni e fabbricati di gran lunga superiore ad un milione di metri quadrati, dove in una parte di questi, oggi, è possibile vedere la costruzione finita e funzionante della fabbrica della Microsoft a Peschiera Borromeo, in provincia di Milano, unità centrale a livello europeo; e la terza relativa ad un palazzo cielo terra di oltre 13.000 metri quadrati nel cuore di Milano dove egli ha tutt'oggi il proprio Studio Legale insieme all'avv. Mora. Tutti e tre fallimenti immobiliari, tutti e tre molto articolati e complessi sotto ogni profilo. Se non ci fossero stati loro, probabilmente nessuno sarebbe stato in grado di comprare e riqualificare quelle aree immobiliari, poiche' la situazione giuridico-tecnica sottesa era veramente ingarbugliata.

D.1) Dott. Stefanoni ci dica da quanto tempo si occupa di immobiliare.
R.1) Da circa 10 anni, forse un paio d'anni in più, se si considerano i giorni interi a cercare di capirne gli andamenti, dai rispettivi siti on-line, che ne pubblicizzano le offerte e a studiare la giurisprudenza sottesa alla parola immobiliare.
D.2) In pratica qual'è il contributo che da alle operazioni immobiliari che segue.
R.2) Esso è molteplice, intrecciato ed elaborioso, persino a raccontarlo. E' come fare un'ottima torta: bisogna avere i migliori ingredienti, farli interagire con equilibrio estremo ed avere un buon forno. Una sola combinazione diversa di fattori, a prescindere quali essi siano, rischia di far si che la torta non venga buona. Io sono dottore commercialista iscritto all'albo di Milano che credo, data la vastità della materia e la complessità di regole giuridico-tecniche, come dite voi, in continuo divenire, essere una tra le corporazioni più articolate e complesse in termini culturali. Abbiamo degli obblighi, in ambito di aggiornamenti, pazzeschi, e siamo soggetti a scontrarci con clienti sempre più preparati ed istituzionali. Sono anche revisore ufficiale dei conti, iscritto al Ministero di Grazia e Giustizia a Roma, per il quale ho dovuto lavorare da neo laureato (ormai 13 anni fà) in pricewaterhousecoopers, il che devo dire è stata una buona palestra iniziale, sopratutto a quell'età. Oggi ritengo fermamente che senza queste competenze sia veramente, e lo sottolineo, impossibile occuparsi di immobiliare, quantomeno al mio livello ed in Italia. Sapere ad esempio che il Catasto non è probatorio e che la Conservatoria dei Registri Immobiliari è obbligata a reperire atti senza analizzarli preventivamente nel dettaglio, potendo quindi (a volte capita) recepire trascrizioni pregiudizievoli quand'anche queste non avrebbero ragion d'essere, è elemento o elementi essenziali a portare un'eventuale ragionamento di acquisizione o vendita di un immobile in una direzione o in un'altra. C'è confusione, in Italia, tra la classica figura dell'agente immobiliare ed il consulente specializzato nel medesimo settore, poiche' il consumatore finale, quindi nella maggioranza dei casi l'utilizzatore del bene, per lo piu' allettato da possibili e futuristici guadagni, sta poco a pensare al

formalismo giuridico, fidandosi della classica figura che sotto un *brand* famoso, quali sono i nuovi accorpamenti di agenzie immobiliari, propone immobili senza avere compiuto preventivamente una corposa *due diligence* sul cliente. Molte volte voglio dire si perde solo del gran tempo. Chi vuole vendere non può farlo perchè magari ha pignoramenti in fase di notifica o sospensivi o trascrizioni o peggio ancora annotazioni al margine di trascrizioni che rendono invendibile il bene o vendibile si, ma con dei grossi problemi quasi certi ex post. Questo tipo di background serve proprio a questo, a non fare perdere tempo al cliente, perchè la perdita di tempo, legata ad un affare voluto ma impossibilitato a compiersi, provoca oltre al danno, derivante dalla perdita del profitto, anche quella del mancato guadagno in un affare concorrenziale, che si sarebbe potuto fare se venisse stato considerato improcedibile il primo appena narrato.
D.3) Cosa ne pensa degli eventuali e possibili acquisti di immobili alle aste fallimentari?
R.3) Penso che talvolta si possano fare degli affari incredibili ed in maniera molto veloce, tal'altra invece diventa molto, ma molto complesso, addivenire velocemente ad un closing finale della vicenda immobiliare. Lei prenda la mia risposta alla domanda di prima e la moltiplichi per 100. Bisogna avere una cultura incredibile e tanta ma tanta esperienza, sia di tipo giuridico finanziaria, che commerciale. A volte si pensa di avere fatto un affare ma in realtà cosi non è. Questo non è assolutamente un incentivo a non comprare alle aste fallimentari, anzi, fatelo!, ma prima leggete con molta attenzione i bandi, per capire bene di che cosa si stia parlando. Ho visto con i miei occhi decine di persone sbagliare a predisporre le domande, quindi ritenute inammissibili, altre cercare di comprare lotti immobiliari con regole proprie, senza applicare quelle appunto scritte e tassative nei bandi medesimi, quindi non riuscire a combinare nulla. Ci vuole buon senso, pazienza, istruzione e professionalità. Fatevi sempre assistere da un buon commercialista o avvocato del settore.
D.4) Come vede gli sviluppi futuri del mercato immobiliare italiano?
R.4) Non lo conosco. Conosco quello di Milano. Andrà alla grande. Investite ora e non abbiate paura. La maggior parte delle capitali o delle grandi città europee registrano prezzi al mq più alti fino al 300% di quelli di Milano. Milano non è da meno, anzi, è competitiva proprio come loro. I prezzi al mq a Milano ora sono molto sottovalutati, è il momento di entrare nel mercato. Ricordatevi per parallelismo che le azioni in borsa si comprano quando i prezzi sono bassi, non quando sono alti. Bisogna crederci, ma sono convinto che triplicheranno nei prossimi 10 anni. Non vi è una ragione tecnica perchè i prezzi siano cosi bassi, a prescindere la destinazione d'uso degli stessi. E' evidente che il conteggio primario consista nel calcolo finanziario della sostenibilità del debito (ad esempio se si compra a leva). Vedo stabilità nel breve periodo ma un'impennata dei prezzi nel lungo, che ripeto non è ottimismo ma raziocinio, in considerazione degli andamenti europei e limitrofi.
D.5) Mi indichi il nome di un Paese nel contesto europeo che vede particolarmente in ascesa in termini di prezzo degli immobili, anche nel breve periodo.
R.5) Lussemburgo.

La ringraziamo per il suo gentil tempo concessoci.
Grazie a voi.